

KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOTKANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Luonnosvaihe



Kari Hannus 2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

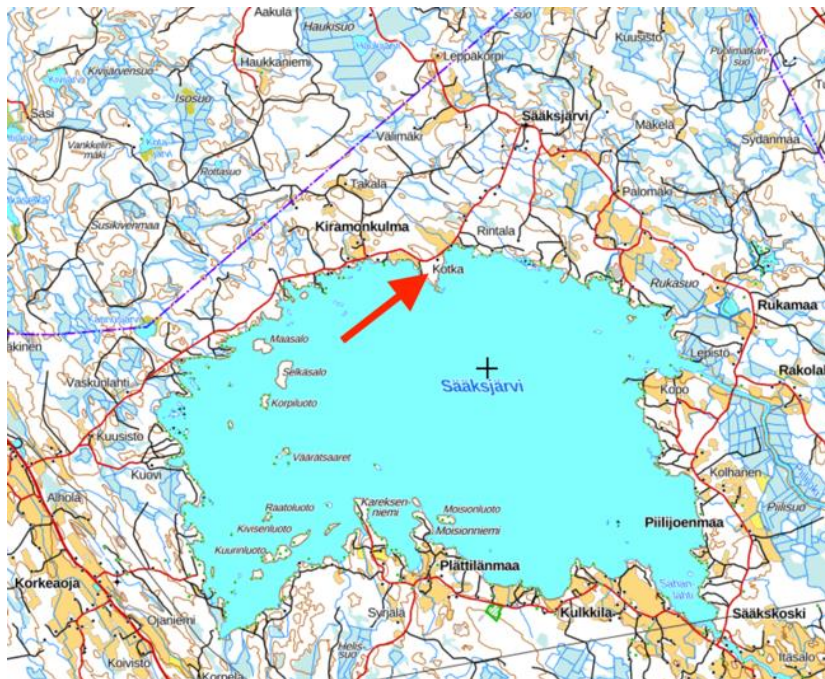
1.1. Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee
Kokemäen kaupungin
tiloja 271-467-1-101 ja 271-467-1-168.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat
Kokemäen kaupungin
Kotkanniemen ranta-asemakaavan korttelit 1-7 sekä maa- ja metsätalousalue ja tiealue.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 20 kilometrin etäisyydellä Kokemäen keskustaajamasta
Sääksjärven pohjoisrannalla..



Kaava-alueen sijainti.



Alue peruskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Kotkanniemen** ranta-asemakaava.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on osoittaa kaava-alueelle maakuntakaavan sallima loma-asuntojen rakennusoikeus.

Tarkoitus on sijoittaa uusi rakentaminen olemassa olevien loma-asuntojen viereen, jotta yhtenäisen vapaan rantaviivan määrä pysyisi mahdollisimman suurena.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kasvillisuusselvitys
4. Luontokartoitus

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos, toukokuu 2025.
- kaupunginhallituksen päätös kaavoituksen käynnistämisestä, kesäkuu 2025.
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja ranta-asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, arviolta elo-syyskuu 2025.
- kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus, ..

- ehdotusvaiheen nähtävilläolo arviolta lokakuu 2025.
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, marraskuu 2025.
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto, arviolta joulukuu 2025.

2.2. Asemakaava

Ranta-asemakaava laaditaan alueelle, jotta sen tuleva rakentaminen voidaan suunnitella luonnon, asumisen ja yleisen virkistykseen kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaisiin paikkoihin.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja. Toteutusta valvoo Kokemäen kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue muodostuu osasta tilaa 271-467-1-101 Kotkanniemellä sekä siihen läheisesti liittyvästä osasta tilaa 271-467-1-168.

Kotkanniemellä sijaitsee tilan vanha talouskeskus, joka tällä hetkellä on asumaton. Tilalla on asuttu vakituisesti v 2018 saakka. Talouskeskuksessa on päärakennuksen lisäksi useita talousrakennuksia. Tilasta 1-101 on muodostettu yksi loma-asunnon tontti, joka sijaitsee alueen lounaisosassa niemellä. Kotkanniemellä on talouskeskuksen lisäksi kolme loma-asuntoa ja tilan 1-10 pohjoisosassa tien vieressä yksi loma-asunto. Tilalla 1-168 sijaitsee kaksi loma-asuntoa sekä erillinen saunarakennus.

Kotkanniemen alue on kokonaan metsäaluetta. Osalla metsää on viime vuosina suoritettu hakkuita, jolloin puusto on vasta kehityksessä. Osittain metsä on melko järeää. Kokonaisuudessaan voidaan todeta, että alueella on hyvin eri-ikäisiä metsiä. Yhteistä on se, että järven rannassa puusto on jätetty hakkuiden ulkopuolelle.

Tilan 1-168 alue on osittain loma-asunnon tonttia, osittain metsäaluetta. Täällä metsä on täysikasvuista ja tiheähköä sekametsää. Metsä ulottuu rantaan saakka.

Alueen rannat ovat syviä ja kokonaisuudessaan virkistykseen sopivia.

Kaava-alueen pinta-ala on 19,4766 hehtaaria.



Tilan vanha päärakennus

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on piha-alueita lukuunottamatta metsää. Rantaviivassa kasvaa valtaosin lehtipuita, osin tervaleppää. Sisempänä puusto on sekapuustoa. Osalla Kotkanniemeä on suoritettu viime vuosien aikana hakkuita, jolloin puusto on vasta kehittymässä alueelle jätettyjen siemenpuiden ja säästöpuiden alla. Osin metsä on varttunutta taimikkoa, mutta vanhempaakin metsää löytyy erityisesti loma-asuntojen läheltä.

Tilan 1-101 metsä on tiheämpää, pääosin täyskasvuista sekametsää.

Maasto nouse melko tasaisesti järvestä ylöspäin.

Kaavoitettavalta alueelta on suoritettu erillinen kasvillisuusselvitys, joka on kaava-aineiston liitteenä (Hankonen, E. 2023. Kokemäen Kotkanniemen kaava-alueen kasvillisuusselvitys 2023- T:mi Esa Hankonen raportteja 15/2023. 22 s.).

Alueella on myös suoritettu Kokemäen kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella laajempi luontoselvitys, jonka tulokset ovat olleet käytettävissä jo nyt luonnosvaiheessa. Raportti on kaavaselostuksen liitteenä (Luontokartoitus 29.5.2025, Kristiina Peltomaa).

Jälkimmäisen luontoselvityksen tietojen mukaan direktiivilajeista alueella ei esiinnyt viitasammakkoa mutta liito-oravan pesäalueita löytyi kolme kappaletta. Alla kopiot kartoista, joissa liito-oravien papanapuut on merkitty merkinnällä T.



Liito-oravan papanapuut.



Puusto ulottuu rantaan saakka



Kaava-alueen vanhaa metsää



Erityisesti mökkialueilla on hyvin vanhaa puustoa. Tämän männyn rinnankorkeusläpimitta on noin 60 cm.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kotkanniemellä sijaitsee tilan vanha talouskeskus, jossa päärakennuksen lisäksi on useita talousrakennuksia, mm navetta, aitta, sauna ja katos sekä pienempiä rakennuksia. Tilalla ei ole asuttu viime vuosina mutta rakennukset ovat käyttöön otettavissa.



Taloukeskuksen vanha aittarakennus

Osa alueen loma-asunnoista on vanhoja, osa uudehkoja.





Eri ikäisiä loma-asuntoja

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uudet VAT:n tavoitteet on ryhmitelty viiteen ryhmään:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Alueidenkäyttölain 24 § 2. momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tässä ranta-asemakaavassa on erityisesti pyritty tavoitteiden 3 ja 4 hyvään edistämiseen.

3.2.3. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä.



Ote Satakunnan Maakuntakaavasta

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualueelle ei niissä kohdistu merkintöjä.

3.2.4. Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa.

3.2.5. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavoja..

3.2.6. Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on valmistunut v 2024 ja se on ajan tasalla.

3.2.7. Rakennusjärjestys

Kokemäen kaupunginvaltuuston 16.5.2022 § 34 hyväksymä rakennusjärjestys tuli voimaan 1.8.2022.

3.2.8. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1.Asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laatiminen on tullut tarpeelliseksi, koska maanomistaja haluaa varata alueelle mahdollisuuden lisärakentamiseen.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Kokemäen kaupunginhallituksen päätös XX.XX.2025 ranta-asemakaavan laatimisen käynnistämisestä.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistajat

Kaupungin hallintokunnat

Viranomaiset

-Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
-Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
-Satakunnan pelastuslaitos

Myös muut naapurialueiden asukkaat ja maanomistajat taikka kunnan jäsenet voivat ilmoittautua osallisiksi.

4.3.2. Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistaan ja samalla ilmoitetaan suunnitelman vireilletulosta kuulutuksella kaupungin ilmoituslehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitetaan osallisille sekä kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja verkkosivuilla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on varata järven rannalle lisärakennusoikeutta maanomistajan vastaisia rakentamistarpeita varten. Tavoitteena on ohjata uutta rakentamista ympäristön kannalta edullisille alueille niin, että myös vapaan rantaviivan määrä ja yhtenäisyys turvataan.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Ranta-asemakaavan valmistelussa ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Suuri osa tilojen rantaviivasta on kasvillisuusselvityksessä todettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Näin ollen ympäristönäkökulmasta katsottuna rakentamiselle edullisia alueita on jäänyt melko vähän ja kaavaratkaisu siten on melko luonnollinen.

Ranta-asemakaavan vaikutuksia on arvioitu jäljempänä kohdissa 5.3.1.-5.3.5.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaava on laadittu rantarakentamisen yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti niin, että uudet tontit on sijoitettu mahdollisimman yhtenäisesti olemassa olevaiien loma-asuntojen tai tilan talouskeskuksen viereen, jotta jäljelle jäävä vapaa alue (maa- ja metsätalousalue) olisi mahdollisimman yhtenäinen. Tähän ratkaisuun on ohjannut myös alueella tehty kasvillisuusselvitys, jonka mukaisille luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille on pyritty välttämään uuden rakentamisen osoittamista.

5.1.2. Mitoitus

Tilasta 1-101 on aiemmin muodostettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka, tila 271-467-1-100. Kantatilojen 1-101 ja 1-168 yhteinen rantaviiva on 2 340 metriä ja mitoitusrantaviiva on 1 830 metriä. Ranta-asemakaavalla on osoitettu yhteensä 13 rakennuspaikkaa ja kun otetaan

huomioon em. tilasta jo erotettu loma-asunto, on kaavan mitoitus 7,6 loma-asuntoa rantaviivakilometriä kohden.

Kaavan mitoitusta ohjaa Satakunnan maakuntakaavan määräys, jonka mukaan mitoituksena voidaan yleensä käyttää korkeintaan 8 l-as/km. Tämän ranta-asemakaavan rannat ovat kokonaan erittäin korkeatasoisia, loma-asutukseen hyvin soveltuvia ja vapaan rantaviivan määrä ja laatu ovat korkeita.

5.1.3. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Kokemäen keskustaajaman sekä mahdollisesti muiden kuntien palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Loma-asunnoille on kaavassa osoitettu yhteensä 11 rakennuspaikkaa, joista neljä tilalle 271-467-1-168 ja seitsemän tilalle 271-467-1-101. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen, jotta yhtenäisen vapaan rantaviivan määrä olisi mahdollisimman suuri.

Loma-asuntojen korttelialueiden (RA) pinta-ala on 3,7912 hehtaaria ja sallittu kerrosala yhteensä 1 650 k-m².

Omakotitalojen korttelialueena (AO) on osoitettu yksi rakennuspaikka (kortteli 2). Alueen pinta-ala on 0,6374 hehtaaria ja rakennusoikeus yhtensä 300 k-m² jakautuen siten, että asuinrakennuksen rakennusoikeus on 200 k-m² ja talousrakennuksen 100 k-m².

Maatilojen talouskeskusten korttelialueena on varattu Kotkan tilan talouskeskuksen alue. Alueen pinta-ala on 1,2687 hehtaaria ja rakennusoikeus 750 k-m².

Loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeus on kaavassa esitetty 150 k-m²:ksi. Kokemäen rakennusjärjestyksessä haja-asutusalueen lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudeksi on määriteltä korkeintaan 125 k-m². Rakennusjärjestys on kuitenkin kaavaan nähden toissijainen ja ohjaa rakentamista sen määrän suhteen vain yksityiskohtaisen kaavan alueen ulkopuolella. Ranta-asemakaava-alueella rakennusoikeuden määrä määritellään kaavassa. On luonnollista, että yksityiskohtaisen kaavan alueella rakentamisen määrä on suurempi kuin suunnittelemattomalla haja-asutusalueella, tarkastellaanhan ranta-asemakaavassa rakentamisen määrä ja sijainti hyvin tarkkojen kriteerien mukaisesti.

Valtakunnallinen kehitys loma-asuntojen koon suhteen on kulkenut koko ajan suurempaan suuntaan. Kun 1980-luvulla hyväksyttiin vain n 100 k-m² rakennusoikeus tonteille, on tänä päivänä 150 k-m² aivan normaalia ja eräin paikoin hyväksytään (myös järvillä) lähtökohtaisesti 170 k-m² rakennusoikeus kaavoissa.

Loma-asuntojen käyttötarkoitus on vuosikymmenten aikana muuttunut. Kun ennen loma-asuntoja ajateltiin lähinnä kesämökkeinä, rakennetaan tänä päivänä lähes kaikki loma-asunnot vastaamaan ympärivuotisen käytön tarpeita ja loma-asuminen onkin muuttunut

monesti ympärivuotiseksi ”kakkoskodiksi”. Näin tilaa tarvitaan enemmän ympärivuotisten toimintojen ja mm. talotekniikan takia.

5.2.2. Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueen pinta-ala on 13,1308 hehtaaria. Maa- ja metsätalousalueelle voi rakentaa maa- ja metsätalouden käyttöön tulevia rakennuksia yli 150 metrin etäisyydelle rannasta.

5.2.3. Tiealueet

Tiealueen pinta-ala on 0,6485 hehtaaria. Tiealueena on varattu olemassa olevat tiealueet. Lisäksi kaavassa on varattu uusia ajoyhteyksiä maa- ja metsätalousalueelle.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ovat pienet. Uudet rakennuspaikat sijoittuvat maisemallisesti mahdollisimman hyviin paikkoihin olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteyteen. Rakentamista on lisäksi rajattu rannan osalta niin, että rakennukset jäävät rantapuuston taakse.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla on vähäiset vaikutukset luontoon ja ympäristöön. Rakentamiseen käytetty alue on pieni suhteessa kaavoitettavan alueen pinta-alaan ja myös vapaan rantaviivan määrä on suuri. Uusien rakennuspaikkojen sijoittamisessa on otettu huomioon alueella tehdyt luontoselvitykset.

Liito-oravan yksi esiintymisalue sijaitsee maatilan talouskeskuksen korttelialueella. Kyseessä on vanha, perinteinen rakennuspaikka, joka on vielä melko suuri. Liito-oravan suojelu on toteutettu erittäin vahvalla kaavamääräyksellä:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Uhanalaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue.

Alueella on kiellettyä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen.

Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.

Lisäksi kaavaratkaisulla on varmistettu se, että liito-oravilla on mahdollisuus liikkua havaituista pesä- ja ruokailupuista muille alueille.



Alueella on eri-ikäistä metsää. Kuva korttelin 7 pohjoisosasta.

5.3.3. Vaikutukset maisemaan

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia maisemaan. Kaavan mukainen rakentaminen tapahtuu metsän suojassa. Vaikutuksia maisemaan vähentää myös se, että kaava-alueella on runsaasti vapaata rantaviivaa, joka on sijoitettu melko yhtenäisesti. Alueen pisin vapaan rantaviivan osa on korttelien 3 ja 4 välissä (530 metriä). Lisäksi korttelien 2 ja 3 välissä on 230 metrin pituinen vapaan rantaviivan osa. Vapaata rantaviivaa on myös muualla kaava-alueella.



Rantapuusto on tiheää

5.3.4. Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten osalta voidaan todeta mm. seuraavaa:

- Merkittävä osa kaavasta on varattu maa- ja metsätalousalueena, joka toimii hiilinieluna.
- Alueen metsä on eri-ikäistä, jolloin hiilen sidonta jatkuu häiriintymättä.
- Alueen metsät ovat pääosin kuivaa tai tuoretta kangasmetsää. Suometsää ei juurikaan ole, joten metsän mahdolliset hakkuun jälkeiset päästöt ovat pieniä.
- Alueen rakentaminen ei vaadi maamassojen liikuttelua.

Kokonaisarviona voidaan todeta, että ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä ilmastovaikutuksia.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavalla ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

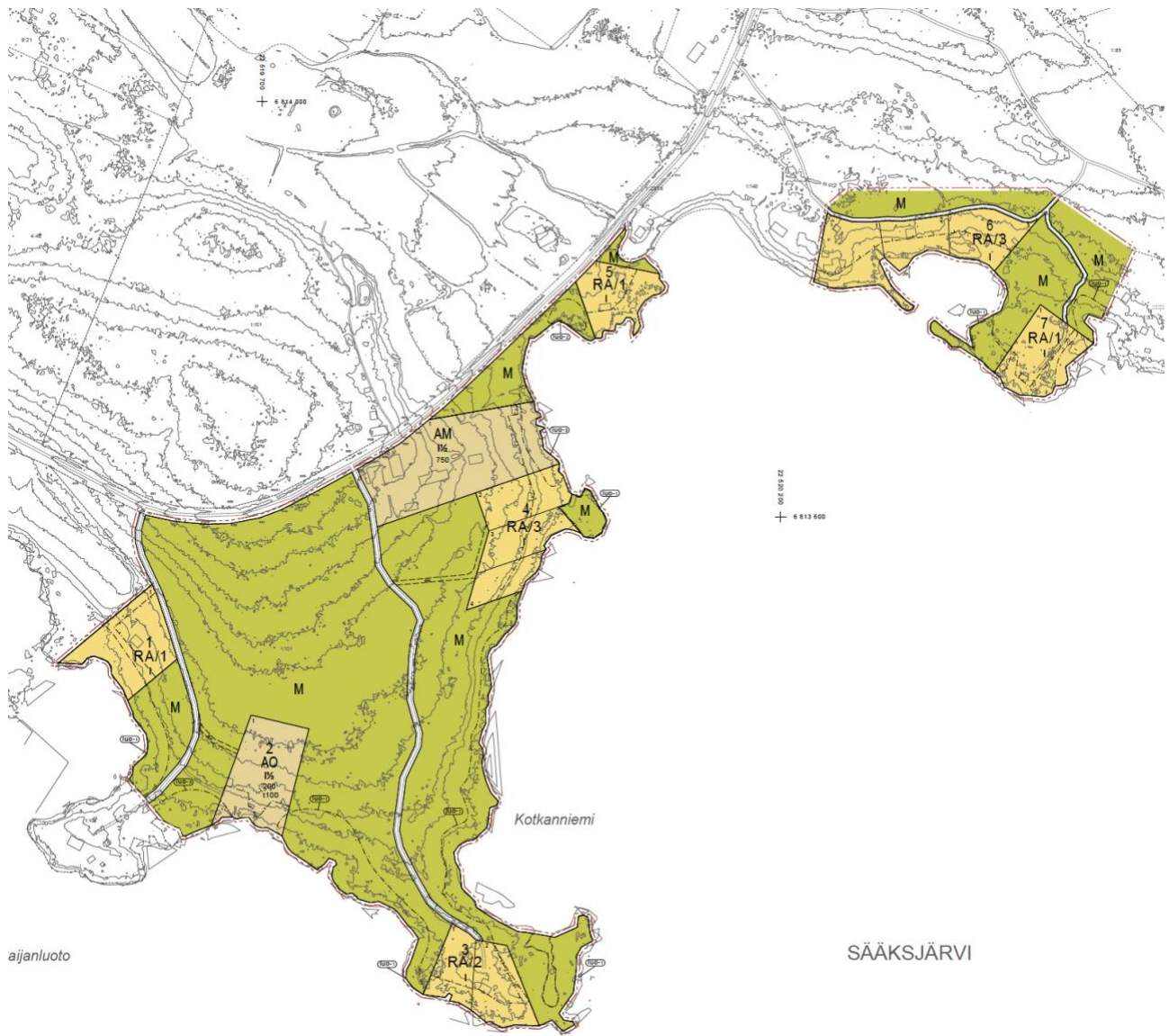
6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Kokemäen kaupungin tekninen toimiala.

Porissa 14.5.2025

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

LIITE: ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



KOKEMÄEN KAUPUNKI

KOTKANNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee Kokemäen kaupungin tiloja 271-467-1-101 ja 271-467-1-168.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat Kokemäen kaupungin Kotkanniemen ranta-asemakaavan korttelit 1-7, maa- ja metsätalousaluetta sekä tiealuetta.

Mittakaava 1:2000

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- AM** Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
- RA** Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, rantasaunan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus saa olla enintään 150 k-m².
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- / 1** Merkintä osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän korttelissa tai korttelin osassa.
- 7** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 200** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- t50** Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Katu.
- ajo — Ajoyhteys.
- (luo-1)** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (luo-2)** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Uhanalaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue.
Alueella on kiellettyä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen.
Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.
- (luo-3)** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Uhanalaisen lajin, liito-oravan, esiintymisalue sekä kasvillisuudeltaan merkittävä alue.
Alueella on kiellettyä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittäminen ja heikentäminen.
Alueen suunnittelussa on lisäksi huomioitava, että liito-oravalle jätetään riittävät lisääntymis-, ruokailu- ja liikkumisalueet sekä yhtenäiset kulkuyhteydet alueen sisällä ja sen ulkopuolella.

Pori
14.5.2025
Kari Hannus
Dipl.ins.

Työ n:o 136